SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS DU BUREAU SYNDICAL

Séance du Bureau Syndical du 7 septembre 2026

DBS n°2026-03

Date de convocation : 4 septembre 2026

Membres du Bureau : 12

Présents : 10

Excusés : 2

L'an deux mille vingt-six, le sept septembre, à treize heure quarante cinq, le Bureau Syndical s'est réuni au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon, sous la Présidence de Pascale BORIES, la Présidente.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

OBJET : Avis du SMBVA sur la modification n°1 du PLU du Pontet

Madame la Présidente présente le contexte de la modification n°1 du PLU du Pontet.

Le projet de modification a plusieurs objets dont deux structurants :

- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUe à vocation d'activités économiques dans le « secteur de l'Oseraie ». L'objectif est de réhabiliter ce secteur constitué des anciens parkings de la SEPR pour accueillir des activités ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier de la Gare (secteur UBa), suite à la caducité de la servitude d'attente qui existait dans le cadre de l'ancien projet de desserte par le Tramway. L'objectif est de cadrer l'aménagement de ce secteur en y définissant des principes d'aménagement via une OAP.

Les autres points de modification sont relatifs à des adaptations du règlement, du zonage et des emplacements réservés :

- Suppression de l'emplacement réservé C1, suite à l'abandon du projet de transports en commun (Tramway et Bus à Haute Fréquence) ;
- Prise en compte du PPRi du Rhône sur la commune de Le Pontet approuvé le 20 juin 2023 ;
- Changement de zonage UE/UC sur le quartier des Barrates afin d'être cohérent avec les autorisations d'urbanisme délivrées.
- Modification du règlement écrit :
    - article UA7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour permettre aux piscines enterrées non couverte de déroger à la règle,
    - articles UC 12 et UE 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de stationnement,
    - article UE 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en remplaçant le terme « bâtiment » par « construction »,
    - article UE 10 relatif à la hauteur des constructions afin de la relever de 12 à 15m au regard des besoins pour les bâtiments liés aux activités industrielles,
    - article 2AU2 relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières afin de permettre l'évolution des bâtiments existants dans le secteur Périgord : le château de l'olivier et le restaurant le Salato.

Le dossier est composé des documents suivants :

- La composition du dossier
- L'additif n° au rapport de présentation – exposé des motifs
- Les OAP
- Le règlement écrit et la liste des emplacements réservés
- Les documents graphiques

Madame la Présidente explique que l'analyse du dossier a été réalisée au regard des différentes orientations du DOO concernées.
À ce titre, il apparait que l'additif au rapport de présentation (qui constitue également la justification des choix) n'évoque pas la notion de compatibilité des points de modification avec le SCOT récemment approuvé. Cet exercice n'étant pas réalisé, un certain nombre de points de vigilance ont été soulevés sur l'absence de prise en compte de certaines orientations du SCOT qui rend le dossier incomplet ou à modifier.
C'est notamment le cas concernant l'autorisation d'implantation de commerce dans des secteurs qui n'ont pas vocation à en accueillir dans le SCOT, tel que dans la zone 2AUe devant être ouverte à l'urbanisation en passant en UE, ou encore pour l'évolution possible du bâtiment du château de l'olivier.

La proposition d'OAP sur le secteur Uba est également incomplète et ne tient pas compte dans la définition des principes d'aménagement de certaines orientations du SCOT, relative notamment à la mobilité (présence de la gare et d'un PEM, pour lesquels les enjeux sont structurants) ou encore sur l'intégration de principes spécifiques concernant la mixité de l'habitat, la trame verte et bleue, l'intégration paysagère, la trajectoire de sobriété foncière, etc.

De manière générale, il est rappelé qu'une OAP est demandée dans le cas des ouvertures à l'urbanisation de zones, qu'elles soient liées à l'habitat, aux équipements ou aux activités économiques.

Enfin, et à titre informatif, il est précisé que la commune devra se requestionner lors de la mise en compatibilité de son PLU avec le SCOT, sur le devenir des zones d'urbanisation futures au regard notamment de la trajectoire de sobriété foncière.

La contribution relative à l'analyse du projet de modification n°1 du PLU du Pontet est annexée à la présente décision.

Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération n°2026-01 du 26 janvier 2026 approuvant la révision du Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de Vie d'Avignon,
Vu le délibérationn°2026-16 du 8 juin 2026 portant délégation permanente d'avis au Bureau Syndical,
Vu le projet de modification n°1 du PLU transmis le 30 juillet 2026 par la commune du Pontet,
Vu le document complet de l'analyse du projet, annexé à la présente décision,

Le Bureau Syndical après en avoir délibéré à la majorité des voix exprimées par les membres présents

DÉCIDE

Article 1 : de rendre un avis favorable avec les réserves et remarques suivantes :

> Réserves :

- Interdire l'implantation du commerce dans le règlement de la partie du secteur 2AUe qui sera ouverte à l'urbanisation,
- Supprimer dans le règlement la vocation commerciale identifiée comme changement de destination pour le château de l'olivier,

- Compléter l'OAP réalisée sur la zone UBa en intégrant des principes d'aménagement liés à la mobilité du fait de la présence de la gare et du PEM, en s'appuyant sur les précisions apportées dans l'analyse annexée à la présente décision.

> Remarques :

- Intégrer dans l'additif au rapport de présentation, une analyse de la compatibilité des points de modification avec le SCOT, en lien avec l'analyse annexée à la présente décision,
- Compléter l'OAP de manière plus générale sur les informations et principes inscrits concernant les thématiques du logement/habitat, des ENR, de la trame verte et bleue, de l'intégration paysagère ainsi que de la trajectoire de sobriété foncière, selon les éléments précisés dans l'analyse, annexée à la présente décision,
- Réaliser une OAP sur la partie de la zone 2AUe concernée par l'ouverture à l'urbanisation,
- Faire apparaitre les éléments relatifs à la consommation d'espace/artificialisation des projets portés dans la modification n°1 dans l'additif au rapport de présentation.

Article 2 : de reporter le présent avis lors du prochain comité syndical.

Article 3 : d'autoriser la Présidente du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon à signer tous documents s'afférant à la présente décision.

Fait à LE PONTET,
Le 09/09/2026

La Présidente,
Madame Pascale LORIES,

SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon
Tel : 04 32 76 73 00
164 avenue de Saint Tronquet – Vaucluse Village – Bâtiment Le Consulat - 84130 LE PONTET contact@scot-bva.fr